

**ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO**  
**OFERTA PÚBLICA DE INVESTIMENTO COLETIVO – CIC**

Registros da Oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivo – CIC nº CVM/SRE/TIC/2019/010 (Unidade Autônoma Hoteleira), em 26 de novembro de 2019.

**QDI 9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Batataes, nº 460, 10º andar, conjuntos 102 e 104, Jardim Paulista, CEP 01.423-010, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 15.244.375/0001-74 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.226.362.697 ("Incorporadora") ("Incorporadora ou "Ofertante"), comunica que, nos termos do artigo 6º, item IX, artigo 13, § 1º e artigo 17, todos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 602, de 27 de agosto de 2018 ("Instrução CVM 602"), em 14 de janeiro de 2020 iniciou a oferta pública de distribuição ("Oferta") de até 40 (quarenta) unidades autônomas imobiliárias hoteleiras ("Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras"), objeto de contratos de investimento coletivo ("CIC"), no Condomínio Presidente Prudente Hotel, tendo como operadora hoteleira a empresa Atlântica Hotels International (Brasil) Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 585, 13º andar, Edifício Padauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.223.966/0001-13 ("Operadora Hoteleira" ou "Administradora"), inserido no Condomínio "Presidente Prudente Hotel" ("Empreendimento"), tendo como construtora a Serrano Arquitetura e Construção Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Coelho Lisboa, 61, Conjuntos 63, 64, 65 e 66, Cidade Mãe do Céu, CEP 03323-040, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.453.592/0001-54 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.229.514.528. O montante total da Oferta, considerando os valores de tabela previstos para o lançamento, de até:

**R\$ 14.977.769,10**

**(quatorze milhões, novecentos e setenta e sete mil, setecentos e sessenta e nove reais e dez centavos)**

(Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no "Prospecto", cuja definição engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

**O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO OFERTANTE, BEM COMO SOBRE OS CIC HOTELEIROS A SEREM DISTRIBUÍDOS.**

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO E O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO.**

## **1. DO EMPREENDIMENTO**

**1.1.** Os CIC objetos da Oferta se referem exclusivamente às Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras do Empreendimento, a ser explorado sob a denominação Comfort Hotel Presidente Prudente (“Hotel”), que é multiuso, e cujas edificações serão construídas no terreno de propriedade da Prudenshopping S/A, sociedade anônima com sede na Cidade de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, na Avenida Manoel Goulart, nº 2.400, Jardim das Rosas, CEP 19060-000, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob nº 54.584.404/0001-07 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.170.661, conforme matrícula nº 36.725 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente (“Matrícula”), conforme mencionado nos campo I dos Quadros Introdutórios dos Compromissos de Venda e Compra das unidades, e no Capítulo I do Memorial de Incorporação constante do Anexo II do Prospecto. Tais edificações são destinadas a fins comerciais, de serviços e hoteleiro, de acordo com a Lei de Condomínio e Incorporações (Lei n.º 4.591/1964), e artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, que tratam do condomínio edilício e incorporações imobiliárias.

**1.2.** A área do Imóvel é oriunda de uma área maior com 40.200m<sup>2</sup> (“Área Maior”), na qual está instalado o Subcondomínio Shopping, com área construída de 74.233,62 m<sup>2</sup> que, após especificação e instituição parcial de condomínio, registrada sob R-20 da matrícula 36.725 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, passou a ser objeto da matrícula 83.757 do 2º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente – Estado de São Paulo.

## **2. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA**

**2.1.** Quantidade de CIC ofertados: Serão ofertados 40 (quarenta) CIC conforme acima referido, no valor total de R\$ R\$ 14.977.769,10 (quatorze milhões, novecentos e setenta e sete mil, setecentos e sessenta e nove reais e dez centavos), tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Memorial de Incorporação, Prospecto e legislação vigente.

**2.2. Estruturação Jurídica do CIC:** O investimento ocorrerá mediante a aquisição de uma Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira com celebração de Compromisso de Compra e Venda de Unidades Autônomas para Entrega Futura, sendo a operação intermediada por corretor de imóveis ou empresa corretora, nos termos previstos no Prospecto. O Investidor Adquirente, por meio da celebração de Termo de Adesão à SCP e Contrato de Comodato da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, irá ceder à Operadora Hoteleira os direitos de uso da sua Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, por meio de comodato, incluindo o direito de uso das benfeitorias e equipamentos a elas relacionados, pelo tempo de vigência da SCP, para que a Sócia Ostensiva (Operadora Hoteleira) as explore conjuntamente, constituindo, assim, um “pool” hoteleiro visando à obtenção de resultados comuns. Todas as obrigações assumidas perante terceiros, que forem necessárias para a consecução das operações hoteleiras, serão assumidas pela Administradora (Operadora Hoteleira, na qualidade de Sócia Ostensiva), que não tem poderes para constituir obrigações em nome dos Sócios Participantes. A participação de cada Sócio Participante será apurada e paga anualmente, podendo, no entanto, ser objeto de adiantamentos mensais, sempre que, por recomendação da Administradora baseada em sua experiência profissional, a situação econômica e de caixa da SCP assim o permitir, e mediante deliberação escrita favorável do Conselho de Representantes do Pool.

**2.3. Preço Unitário do CIC:** Segue abaixo tabela ilustrativa representando o preço unitário do CIC, em três modalidades: (a) pagamento a prazo em 36 (trinta e seis) meses (Tabela B.1.); (b) pagamento a prazo em 48 (quarenta e oito) meses (Tabela B.2.); e (c) pagamento a prazo - financiada (Tabela B.3.):

**Tabela B.1 – Preço de Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira a Prazo (36 meses):**

Presidente Prudente Hotel - Tabela 36 meses					
Endereço: Avenida Manoel Goulart, 2400 Presidente Prudente					
Unidade	Ato	30 e 60 dias	32	Parcela Única	Preço Total
	nov/19	dez/19 e jan/20	Mensais		
	Fixo	Nota C	Nota C	Nota C	
Unidade Tipo " A "	17.599,58	17.599,58	8.799,79	17.599,58	351.991,67
Unidade Tipo " B "	26.580,61	26.580,61	13.290,30	26.580,61	531.612,13
	5,00%	10,00%	80,00%	5,00%	100,00%

Notas:					
--------	--	--	--	--	--

A) TABELA: Todos os valores desta tabela de preços estão expressos em reais (R\$).

B) DATA DO HABITE-SE: O HABITE-SE está previsto para Setembro de 2022, com carência de 6 meses conforme compromisso de compra e venda.

C) REAJUSTE: As parcelas indicadas serão reajustadas mensalmente até o HABITE-SE pela variação do INCC e a partir desta data serão reajustadas pela variação do IGPM + 12% a.a de juros conforme tabela Price, conforme contrato de compra e venda.

D) VALIDADE: A presente Tabela de preços poderá ser alterada sem prévio aviso.

E) CONTRATO: As condições acima e as demais condições complementares da venda estão claramente explicitadas no compromisso de compra e venda.

F) DIA DO VENCIMENTO: Para as parcelas mensais e única, o vencimento será dia 10 de cada mês.

G) A tipologia B engloba as uhs com 32,66 m<sup>2</sup> e 33 m<sup>2</sup>, devido a proximidade de metragem.

H) Não está incluído no preço do imóvel às verbas pré-operacionais (estimados para fins de referência em R\$ 4.300,00) e (b) ao capital de giro (estimados para fins de referência em R\$ 2.000,00), que serão deliberados na Assembleia Geral de Instalação do Condomínio sem uso e pagos diretamente à Atlântica na forma definida na referida Assembleia.

**Tabela B.2 – Valor do investimento de Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira a Prazo (48 meses):**

Presidente Prudente Hotel - Tabela 48 meses					
Endereço: Avenida Manoel Goulart, 2400					
Presidente Prudente					
Unidade	Ato	30 / 60dias	44	Parcela Única	Preço Total
	nov/19	dez/19 e jan/20	Mensais		
	Fixo	Nota C	Nota C	Nota C	
Unidade Tipo " A "	17.599,58	17.599,58	6.399,85	17.599,58	351.991,67
Unidade Tipo " B "	26.580,61	26.580,61	9.665,68	26.580,61	531.612,13
	5,00%	10,00%	80,00%	5,00%	100,00%

Notas:

A) TABELA: Todos os valores desta tabela de preços estão expressos em reais (R\$).

B) DATA DO HABITE-SE: O HABITE-SE está previsto para Setembro de 2022, com carência de 6 meses conforme compromisso de compra e venda.

C) REAJUSTE: As parcelas indicadas serão reajustadas mensalmente até o HABITE-SE pela variação do INCC e a partir desta data serão reajustadas pela variação do IGPM + 12% a.a de juros conforme tabela Price, conforme contrato de compra e venda.

D) VALIDADE: A presente Tabela de preços poderá ser alterada sem prévio aviso.

E) CONTRATO: AS condições acima e as demais condições complementares da venda estão claramente explicitadas no compromisso de compra e venda.

F) DIA DO VENCIMENTO: Para as parcelas mensais e única, o vencimento será dia 10 de cada mês.

G) A tipologia B engloba as uhs com 32,66 m<sup>2</sup> e 33 m<sup>2</sup>, devido a proximidade de metragem.

H) Não está incluído no preço do imóvel às verbas pré-operacionais (estimados para fins de referência em R\$ 4.300,00) e (b) ao capital de giro (estimados para fins de referência em R\$ 2.000,00), que serão deliberados na Assembleia Geral de Instalação do Condomínio sem uso e pagos diretamente à Atlântica na forma definida na referida Assembleia.

### Tabela B.3 – Valor do investimento de Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira a Prazo

(financiada):

Presidente Prudente Hotel - Tabela Financiada					
Endereço: Avenida Manoel Goulart, 2400 Presidente Prudente					
Unidade	Ato	30 / 60dias	32 Mensais	Parcela Única	Preço Total
	nov/19	dez/19 e jan/20	fev/20	set/22	
	Fixo	Nota C	Nota C	Nota C	
Unidade Tipo " A "	28.159,33	21.119,50	3.299,92	175.995,84	351.991,67
Unidade Tipo " B "	42.528,97	31.896,73	4.983,86	265.806,07	531.612,13
	8,00%	12,00%	30,00%	50,00%	100,00%

Notas:

A) TABELA: Todos os valores desta tabela de preços estão expressos em reais (R\$).

B) DATA DO HABITE-SE: O HABITE-SE está previsto para Setembro de 2022, com carência de 6 meses conforme compromisso de compra e venda.

C) REAJUSTE: As parcelas indicadas serão reajustadas mensalmente até o HABITE-SE pela variação do INCC e a partir desta data serão reajustadas pela variação do IGPM + 12% a.a de juros conforme tabela Price, conforme contrato de compra e venda.

D) VALIDADE: A presente Tabela de preços poderá ser alterada sem prévio aviso.

E) CONTRATO: AS condições acima e as demais condições complementares da venda estão claramente explicitadas no compromisso de compra e venda.

F) DIA DO VENCIMENTO: Para as parcelas mensais e única, o vencimento será dia 10 de cada mês.

G) A tipologia B engloba as uhs com 32,66 m<sup>2</sup> e 33 m<sup>2</sup>, devido a proximidade de metragem.

H) Não está incluído no preço do imóvel às verbas pré-operacionais (estimados para fins de referência em R\$ 4.300,00) e (b) ao capital de giro (estimados para fins de referência em R\$ 2.000,00), que serão deliberados na Assembleia Geral de Instalação do Condomínio sem uso e pagos diretamente à Atlântica na forma definida na referida Assembleia.

**2.3.1.** Para informações mais específicas sobre cada uma das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, o Investidor Adquirente deverá consultar o Memorial de Incorporação constante do Anexo II do Prospecto.

**2.4.** Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial:

O preço total de cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira Tipo A será de R\$ 351.991,67 (trezentos e cinquenta e um mil, novecentos e noventa e um reais e sessenta e sete centavos), sendo que este valor engloba a decoração (apartamento e áreas comuns) no valor de R\$ 46.091,67 (quarenta e seis mil, noventa e um reais e sessenta e sete centavos), já o preço total de cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira Tipo B será de R\$ 531.612,13 (quinhentos e trinta e um mil, seiscentos e doze reais e treze centavos) Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira Tipo A, sendo que este valor engloba a decoração (apartamento e áreas comuns) no valor de R\$ 69.612,13 (sessenta e nove mil, seiscentos e doze reais e treze centavos) por Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira Tipo B.

Nos preços indicados acima, não está englobado o custo pré-operacional e capital de giro, os quais serão suportados pelos Investidores Adquirentes diretamente à Operadora Hoteleira, após a realização de Assembleia Geral de Instalação do Condomínio.

Os valores estimados do custo pré-operacional e de capital de giro são: R\$ 4.300,00 (verbas pré-operacionais) e R\$ 2.000,00 (capital de giro) por Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, conforme cláusula 4.3. do Acordo Comercial. Os valores definitivos serão definidos na Assembleia Geral de Instalação do Condomínio e pagos diretamente à Operadora Hoteleira na forma definida na referida assembleia. Por isso, não é possível englobá-lo no preço da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, conforme abaixo:

Tipologia	N° de Uhs	m² privativo	Valor UH	Por Unidade			Por Unidade		
				Decoração	Valor de Venda da Unidade	Valor de Venda por m²	Pré-Operacional*	Capital de Giro*	Total
A	132	21,85	305.900,00	46.091,67	351.991,67	16.109	4.300,00	2.000,00	6.300,00
B	16	33,00	462.000,00	69.612,13	531.612,13	16.109	4.300,00	2.000,00	6.300,00

Obs.: A tipologia B engloba as uhs com 32,66 m² e 33 m², devido a proximidade de metragem.

\*Os valores "Pré-Operacional e Capital de Giro" são estimados e serão pagos a parte à administradora hoteleira. Os valores não estão incluídos no Valor de Venda da Unidade.

**2.5.** Valor total da oferta: O valor total da oferta é de R\$ R\$ 14.977.769,10 (quatorze milhões, novecentos e setenta e sete mil, setecentos e sessenta e nove reais e dez centavos).

### **3. PRAZO PARA DISTRIBUIÇÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS**

**3.1.** Observadas as disposições aplicáveis, a comercialização dos CIC terá início somente após (i.) a obtenção dos registros para a realização de Oferta pela CVM; (ii.) a divulgação do presente Anúncio de Início da Oferta; e (iii.) a disponibilização do Prospecto aos Investidores Adquirentes.

O Memorial de Incorporação do Empreendimento, datado de 04 de outubro de 2019, foi devidamente registrado sob R.21 da matrícula nº 36.725, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente – Estado de São Paulo, em 14 de outubro de 2019.

#### **4. DECLARAÇÃO**

**4.1.** Este Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta, ao Prospecto e ao Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento estarão disponibilizados até o encerramento da Oferta para todos os interessados em versão eletrônica, no website do Hotel e em versão impressa nos pontos de venda, bem como na sede da Incorporadora (durante a Oferta).

**4.2.** Endereço: Rua Batataes, nº 460, 10º andar, conjuntos 102 e 104, Jardim Paulista, CEP 01.423-010, São Paulo – SP <http://www.comfortpresidentepudente.com.br> (no website, localizar o documento requerido).

#### **5. DADOS DO REGISTRO DA OFERTA NA CVM**

**5.1. Registros da Oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivo – CIC nº CVM/SRE/TIC/2019/010 (Unidade Autônoma Hoteleira), em 26 de novembro de 2019.** Nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 602, a Oferta terá prazo de 36 (trinta e seis) meses, prorrogáveis por igual prazo mediante comunicação prévia à CVM, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que primeiro acontecer. O prazo terá início a partir da divulgação do presente Anúncio, ou seja, em 14 de janeiro de 2020.

#### **6. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

**6.1.** Esta divulgação do Anúncio de Início apresenta um sumário das principais características do Empreendimento, da estruturação jurídica dos CIC e da Oferta. Para informações mais detalhadas a respeito do empreendimento, do da estruturação jurídica dos CIC e da Oferta, o Investidor

Adquirente deve consultar o Prospecto e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento, disponível nos endereços indicados acima.

**6.2.** A Oferta está registrada perante a CVM. Informações complementares sobre a Oferta poderão ser obtidas junto à Ofertante no endereço indicado neste Anúncio e no Prospecto.

**6.3.** O investimento no Empreendimento sujeita o Investidor Adquirente a riscos, conforme descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto. É recomendada a leitura cuidadosa do referido Prospecto - em especial da seção “Fatores de Risco” e do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento.